Bebauungsplanvorschriften

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

1. Art der zulässigen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO (in der Fassung vom 26.01.1990, BGBl I S. 133)

Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 BauNVO sind festgesetzt (im Bebauungsplan)

Einfamilienhäuser 2 Vollgeschoße (E + D)

Einfamilienhäuser 2 Vollgeschoße (E + 1)

Geschoßwohnungsbau 3 Vollgeschoße (E + 1 + D)

2. Bauweise

Nach § 22 (2) BauNVO: offene Bauweise

3. Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinen natürlichen Verlauf auch durch die Bebauung nicht wesentlich verändert werden. Gegebenenfalls sind Stützmauerabschlußhöhe schräg anzulegen.

Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen.

4. Hauptgebäude

Firstrichtung: siehe planliche Festlegung

Dachneigung: für Einfamilienhaus E + D 42 - 45 Grad

für Einfamilienhaus E + 1 30 Grad

Geschoßwohnungsbau E + 1 + D 38 - 42 Grad

Dachform für Hauptgebäude: Sattel- oder Krüppelwalmdach

Dachform für Nebengebäude: Sattel- oder Krüppelwalmdach in der Neigung wie Hauptgebäude oder Flachdach

Dacheindeckung: aus naturroter (siegelroter) Doppeldeckung (Pfannen oder Biberschwänze) aus Ziegel oder Betondachsteinen

Sattel- oder Krüppelwalmdächer

Flachdächer in Betonkonstruktion

Dachüberstände: Bei E + D - Traufe max. 0,40 m

- Ortgang bis max. 0,30 m

Bei E + 1 oder E + 1 + D - Traufe bis max. 0,40 m

- Ortgang bis max. 0,20 m

Dachgauben: Einzelgauben als Schlepp- oder Spitzgauben, mit einer Ansichtsfläche von max. 1,30 m Breite und 1,50 m Höhe, im inneren Drittel des Gebäudes bei den Gebäuden E + D und E + 1 + D. Jedoch sind auch Gaubenhäufer zugelassen im inneren Drittel der Dachfläche mit einer max. Gesamtlänge von 4,00 m und einer zulässigen Höhe von max. 1,30 m.

Bei E + 1 sind Dachgauben nicht zulässig.

Dachtraufe muß durchlaufen.

die zulässige Länge in der Dachfläche wird mit max. 3,50 m festgelegt, bei den Parzellen 1 - 11 jedoch nur eine Anlage je Dachfläche, bei Bebauung auf Parzelle 12 jedoch nur im inneren Drittel des Gebäudes.

Dachdurchsonnenformung: Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper auszubilden mit Seiten-/ Längenverhältnissen max. 3 : 4.

Einschnitte in den Gebäudeumfangswänden sollten möglichst vermieden werden.

Höhen: Trauf- bzw. Wandhöhen sind in Bezeichnungsplänen festgelegt und werden als natürlichen Gelände gemessen.

Sockel: sichtbarer Sockel sind unzulässig

Einstockig: bei E + D max. 75 cm

bei E + 1 unzulässig

bei E + 1 + D max. 75 cm

Dachgeschoßausbau: bei E + 1 unzulässig

Putz: Fassadenputz oder senkrechte Rolvorschalung

Fenster: - sollten als stehende Rechtecke ausgebildet werden

- viele verschiedene Fensterformate sollten vermieden werden

Wintergärten: - sind zulässig und werden empfohlen

- sollen in Größe und Form den Hauptgebäude unterordnet sein.

Balkone: sollen nicht als Einschnitt in Baukörper (Loggia), sondern stets als vorgestellte Konstruktion (Holz, Stahl) ausgeführt sein.

5. Wohnzweckhäuse und Garagen

Garagen und Nebengebäude sollten in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung des Hauptgebäudes angepaßt werden, jedoch sind auch Garagen mit Flachdach zulässig.

Nebengebäude (Garagen) sind nur in einer Breite von 6,50 m und einer Länge von 8,50 m zulässig.

Andere Nebengebäude bis 20 m2 (Gartenschuppen) sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen nach § 23 Abs. 5 BauNV zulässig, soweit sie auf den der Straße abgewandten Seiten des Grundstückes angeordnet werden. Garagen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu beachten.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze bei sind der Nachbarwand in Bauzu auf Baubühe, Dacheindeckung und Dachdeckung etc. einen bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzuschließen (bei Vorliegen einer Ausnahme nach Nr. 6 Bebauungsvorschriften). Für Nebengebäude darf

das Seitenverhältnis Breite / Länge 1 : 1,3 nicht überschritten werden.

Grenzabstand: ie Bebauungsplan:

Soweit nach der festgesetzten Baugrenze Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür entsprechend § 22 Abs. 4 BauNV ein Grenzabstand festgesetzt.

Garagen (§23 / 5 BauNV) sind nur innerhalb der in Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

Der Einbau von Garagen in das Wohnhaus ist zulässig.

6. Ausnahmen

Hinsichtlich der Lage von Nebengebäuden können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt, Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt, und das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

7. Straßen:

Querschnitte gemäß Regelquerschnitt

Fahrbahnbeleg als Schwarzdecke, einseitige Rinne als 3-Zeiler aus Betonpflaster, Abgrenzung Parkplatz oder Gehweg durch Niederbord aus Natur- oder Betonbordstein.

Abgrenzung der Fußwege von den privaten Flächen durch Rabatten max. 3 cm über OK Fahrbahn bzw. Gehwegfläche.

Parkstreifen aus Betonpflastersteinen.

8. Fußweg

- Fahrbahnbelgeleitend, Oberfläche aus Betonpflastersteinen

9. Einfriedungen

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen / außer Maschendrahtzaun, Mauern, sonstige geschlossene Wände und Bohrmatten) bis zu einer Höhe von 1,20 m einschl. Sockel, wobei der Sockel höchstens nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Als Sockel sind möglichst die Bordsteine der Gehweg- und Straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Holzsäule müssen an den Säulen durchgehend ausgebracht sein.

An den seitlichen und rückwertigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung aus Maschendraht, max. 1,20 m hoch, in grauer oder grüner Farbe statthaft.

Im Bereich der Sichtfreiecke sind Einfriedungen nur in einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

10. Bepflanzung

Die Vorgärten sollen als Ziergärten angelegt werden.

Flächenhafte Bäume und Pflanzen sind zu bevorzugen.

In den Gärten an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie an der Straßenseite ist ein Streifen als Abgrenzung der Bauparzelle zu der Flur bzw. zu den Nachbargrundstücken und Gesamtbebauungsplan mit standortgerechter, heimischen Gehölzen. Je 100 m2 Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum als Hochstamm, z.B. Walnuß oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

11. Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind folgende Grenzabstände vom Nachbargrundstück vorbindlich (Grundlage: AGBGB Art. 47):

- Gehölze bis 2 m Höhe: 0,5 m Abstand
- Gehölze über 2 m Höhe: 2,00 m Abstand

Beerdigung

1. Der akute Wohnungsbedarf in Mitterteich (280 Wohnungssuchende)

macht die Ausweisung dieses Baugebietes *"EGELHÜLL"* an Mühlfelder Weg östlich der Bahnlinie Wiesau - Waldsassen nötig. Die Wohnungswünschen Personen kann mit den unzureichenden Wohnungsangebot nicht gedeckt werden. Von Seiten der Stadt stehen keine kostengünstigen Wohnungen zur Verfügung. Es besteht Bedarf an Wohnungen für einheimische junge Familien, Lehrerzellen und an die Abwanderung vorhandener Arbeitskräfte zu verhindern. Deshalb sieht die Stadt gezwungen, notwendige Baugebiet festzulegen.

Das Grundstück Flur. 453 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt. Für die 280 Wohnungssuchenden können keine weiteren bzw. anderen Flächen zur Verfügung gestellt werden.
Um die Wohnungsnot zu lindern, ist es also unumgänglich, dieses Baugebiet auszuweisen. Somit kann zumindest einen Teil der Wohnungssuchenden Rechnung getragen werden. Es kann sowie eines Einfamilienhauses oder in Rahmen des Mietwohnungsbaues von beiden der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Diese Bauwünschen kann die Stadt Mitterteich jedoch nur mit Hilfe des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes verwirklichen.

2. Lage des Baugebietes

Diese Fläche wird mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit Bestandteil Landschaftsplan von bisher Fläche für Landwirtschaft auf Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (vergl. Beschluß StR. vom 04.05.1992, Nr. 4).

Es grenzt im SW an ein Allgemeines Wohngebiet, im NW mit der Schmalseite an die Bahn. Im SO an den Mühlfelder Weg, während die Nordseite an landwirtschaftlich genutzten und südwestlichen Grundstücken weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Nachdem diese landwirtschaftlichen Flächen für die Bebauung nicht in Frage kommen, kann es bei der üblichen Nutzung - z. B. Düngung dieser Flächen mit Gülle, Jauche oder Festmist - zu bestimmten Geruchsimmissionen (Geruchsbelästigungen) kommen.

3. Umfang des Baugebietes

Das Baugebiet *"Egelhüll"* umfaßt das gesamte Grundstück mit der Flur. 452 und Teilfläche aus 463 mit einer Gesamtfläche von 13 943 m2 der Gemarkung Mitterteich.

4. Ziel der Baugebietsausweisung

Die Ausweisung des Baugebietes in Verbindung mit der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine den Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei sind die Forderungen im § 1(5) Nr. 1 BauGB aufgeführten Bedürfnisse zu berücksichtigen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Um den Bedarf an Baugrundstücken möglichst schnell decken zu können, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Die Stadt hat der Machtpraxe nach öffentlichen Baugrundstücken Rechnung getragen und dieses Grundstück bereits erworben.

6. Erläuterungen zur Planung

Geplant ist der Bau von Einfamilienhäusern mit ausnahmsweise Mehrfamilienhäusern mit Vollgeschoß. Als Baugebietsabgrenzung im SW zur Bahnlinie Wiesau - Waldsassen nimmt die Höhe der Gebäude zu. Es sind Einfamilienhäuser sowie Wohnungsbau mit ausgebauten Dach als Vollgeschoß vorgesehen.

7. Gelände

Das Gelände des Grundstückes steigt vom Mühlfelder Weg aus zur Grundstücksmitte hin an und fällt dann wieder in Richtung Bahnlinie ab.

8. Bepflanzung

Die Gebäude stehen ohne Übergang zur offenen Feldflur. Deshalb besteht in den Gärten an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzgebiet auf ca. 3 m Tiefe als Abgrenzung der Bauparzelle zu der Flur bzw. gegenüber den Gebäuden E+D und E+1 mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen.

9. Erschließung

a) Straßen:

Das neue Baugebiet kann durch Verlängern der Straße "An Bienenfeld" in Richtung Bauvereinsstraße - Mühlfelder Weg erschlossen werden.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene Versorgung der Stadt Mitterteich.

c) Entwässerung

Die Entwässerung wird durch den Anschluß an die städtische Kanalisation sichergestellt.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Die Standorte für Straßenbeleuchtungsmasten werden in Einvernehmen mit der OBAG festgelegt. Die Anschlüsse der einzelnen Wohnhäuse erfolgt mittels Erdkabel.

e) Gasversorgung

Es besteht die Möglichkeit an das Ferngasversorgungsnetz anzuschließen.

Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung

1. Wasserversorgung	ca. 350 lfdn.m.	300.- DM =	105.000.-DM
2. Kanal	ca. 330 lfdn.m.	500.- DM =	165.000.-DM
3. Straßen und Wege	ca. 330 lfdn.m.	1.400.- DM =	462.000.-DM
4. Grünanlage / Kinderspielplatz	bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden		
5. Beleuchtung	ca. 6 Stück a.	3.500.- DM=	21.000.-DM
			753.000.-DM

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral vom Landkreis geregelt.

11. Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Bruttofläche innerhalb des Geltungsbereiches	13.943 m2
abzüglich Studen. Fußweg und Parkflächen	2.782 m2
	11.161 m2

12. Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohnerzahlen

11 Einfamilienhäuser 11 WE

2 Mehrfamilienhäuser 16 WE

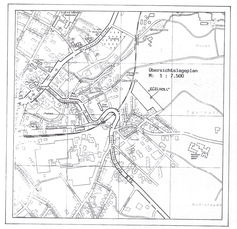
27 WE x 3 = 81 Einwohner

13. Ermittlung der Wohndichte

81 Einwohner : 1.3943 ha = ca. 58 Einwohner/ha

Mitterteich, den 30.10.1992

Aufgestellt: Bauamt der VG
Geändert : 29.05.1995

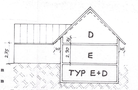


LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) bei 2 Vollgeschoßen
GFZ 0,9	Geschoßflächenzahl (GFZ) bei 3 Vollgeschoßen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschoße zwingend
D	Dachgeschoß ausgebaut
O	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Gehweg
	öffentliche Stellplätze
	vorgeschlagene Baukörper
	vorhandene Baukörper
	Parzellennummer
	Trafostation

		Grundstücksgröße	Gebäudetyp
Parzelle	1	675 m2	E + D
Parzelle	2	700 m2	E + D
Parzelle	3	720 m2	E + D
Parzelle	4	750 m2	E + D
Parzelle	5	985 m2	E + D
Parzelle	6	765 m2	E + D
Parzelle	7	780 m2	E + D
Parzelle	8	730 m2	E + D
Parzelle	9	780 m2	E + D
Parzelle	10	725 m2	E + D
Parzelle	11	775 m2	E + D
Parzelle	12	2.460 m2	E + 1 + D oder E + 1

TYP E+D



Vollgeschoße: II
Geschoßhöhe: max. 2,90 m
Kniestock: max. 0,75 m
Dachform: Sattel- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung: 42 - 45 Grad
Dachüberstände: Traufe max. 0,40 m
Ortgang max 0,30 m

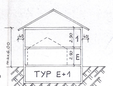
Nebengebäude
Dacheindeckung: wie Hauptgebäude oder Flachdach
Traufhöhe: max. 2,75 m
Kniestock: gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
Traufhöhe: gemessen von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt Außenfläche Wand mit der Dachhaut

TYP E+1+D

Vollgeschoße: III
Geschoßhöhe: max. 2,90 m
Kniestock: max. 0,50 m
Dachform: Sattel- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung: bis 42 Grad
Dachüberstände: Traufe max. 0,40 m
Ortgang max 0,30 m

Nebengebäude
Dacheindeckung: wie Hauptgebäude oder Flachdach
Traufhöhe: max. 2,75 m

TYP E+1



Vollgeschoße: II
Geschoßhöhe: max. 2,90 m
Kniestock: unzulässig
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 Grad
Dachüberstände: Traufe max. 0,40 m
Ortsanz max. 0,30 m

Nebengebäude:
Dacheindeckung: wie Hauptgebäude oder Flachdach
Traufhöhe: max. 2,75 m

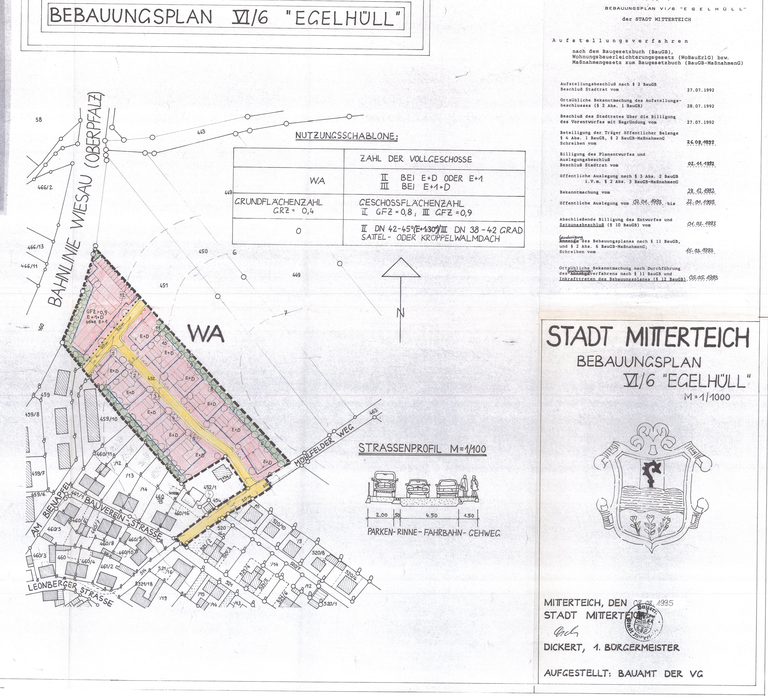
ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN (§ 13 BauGB)

Durch Beschluß des Stadtrates Mitterteich wurde am 09.01.1995 der Bebauungsplan gemäß nachstehend genannten Änderungen geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

(Planstand: 27.09.1994)

ÄNDERUNGSVERMERK:

Beschluß des Stadtrates über die vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB	09.01.1995
Eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Benachrichtigung bzw. Einladen von	01.02.1995
Satzungsbeschluß Stadtrat vom (kein Anregungsverfahren notwendig, nachdem keine Anregungen und Bedenken eingegangen sind):	03.04.1995
Benachrichtigung von	08.08.1995



BEBAUUNGSPLAN VI/6 "EGELHÜLL"
der STADT MITTERTEICH

Aufstellungsverfahren

nach den Baugesetzbuch (BauGB), Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) bzw. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen)G)

Aufstellungsbeschluß nach § 2 BauGB Beschluß Stadtrat vom	27.07.1992
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	28.07.1992
Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Vorentwurfes mit Begründung vom	27.07.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB, § 7 BauGB-Maßnahmen) Schreiben vom	24.08.1992
Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbeschluß Beschluß Stadtrat vom	06.11.1992
öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen	23.02.1993
Bekanntmachung vom	21.02.1993
öffentliche Auslegung vom 08.04.1993 bis	07.05.1993
abschließende Billigung des Entwurfes und Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) vom	06.05.1993
Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB, und § 7 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen), Schreiben vom	01.06.1993
Ortsübliche Bekanntmachung nach Durchführung der Genehmigungsverfahren nach § 11 BauGB und Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 12 BauGB)	08.06.1993

STADT MITTERTEICH

BEBAUUNGSPLAN VI/6 "EGELHÜLL"

M=1/1000

MITTERTEICH, DEN 31.05.1995
STADT MITTERTEICH
DICKERT, 1. BÜRGERMEISTER

AUFGESTELLT: BAUAMT DER VG